



A VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN:

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Flächennutzungsverordnung (FlächNVO) und der Planzonenverordnung (PlanZO) in der jeweils aktuellen Fassung.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 BauNVO)

GRZ 0.4
0.8
II-E+D

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- O offene Bauweise
- ED nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Umgrenzung von Nebenanlagen (Garagen/Stellplätze)

Die Abstandsflächen für alle Baukörper sind gem. der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentlicher Gehweg / Multifunktionsfläche
- Ausbaubreite in [m]
- Straßenbegrenzungslinie

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Pflanzbot für Bäume / Gehölzpflanzen (exemplarisch, Lage nicht fixiert)
Teilweise Festschreibungen:
Je Grundstück ist mindestens ein standortgerechter Obst- oder Laubb Baum nach Pfanzliste zu pflanzen. Die Lage auf dem Grundstück ist frei wählbar. Die Eingrünung hat bis ein Jahr nach Bezugshöhe (Nutzung) zu erfolgen.

| | | |
|--------------|---------------------------|------------------|
| a) Bäume | Feldahorn | H, 3xV, 12-14 |
| | Sitzahorn | H, 3xV, 12-14 |
| | Bergahorn | H, 3xV, 12-14 |
| | Acer pseudoplatanus | H, 3xV, 12-14 |
| | Alnus glutinosa | H, 3xV, 12-14 |
| | Alnus incana | H, 3xV, 12-14 |
| | Corylus avellana | H, 3xV, 12-14 |
| | Fraxinus excelsior | H, 3xV, 12-14 |
| | Prunus avium | H, 3xV, 12-14 |
| | Vogelkirsche | H, 3xV, 12-14 |
| | Quercus petraea | H, 3xV, 12-14 |
| | Quercus robur | H, 3xV, 12-14 |
| | Sorbus aucuparia | H, 3xV, 12-14 |
| | Tilia cordata | H, 3xV, 12-14 |
| | Tilia platyphyllos | H, 3xV, 12-14 |
| | Sommerlinde | H, 3xV, 12-14 |
| | Obstbäume: | |
| | Apfel in Sorten | H, 2xV, 7 - 8 |
| | Birne I.S. | H, 2xV, 7 - 8 |
| | Kirsche I.S. | H, 2xV, 7 - 8 |
| | Quitte I. S. | H, 2xV, 7 - 8 |
| | Zweizweigige Pflaume I.S. | H, 2xV, 7 - 8 |
| | Acer campestre | H, 2xV, 150-175 |
| | Carpinus betulus | H, 2xV, 150-175 |
| | Cornus mas | Str, 2xV, 60-100 |
| | Cornus sanguinea | Str, 2xV, 60-100 |
| | Crataegus monogyna | Str, 2xV, 60-100 |
| | Euonymus europaeus | Str, 2xV, 60-100 |
| | Rosa canina | Str, 2xV, 60-100 |
| | Salix caprea | Str, 2xV, 60-100 |
| | Sambucus nigra | Str, 2xV, 60-100 |
| | Höllender | Str, 2xV, 60-100 |
| | Viburnum lantana | Str, 2xV, 60-100 |
| | Schneeball | |
| b) Straucher | Feldahorn | H, 2xV, 150-175 |
| | Birke | H, 2xV, 150-175 |
| | Kornelkirsche | Str, 2xV, 60-100 |
| | Hornmispel | Str, 2xV, 60-100 |
| | Wiesbäum | Str, 2xV, 60-100 |
| | Pfeifenröhchen | Str, 2xV, 60-100 |
| | Hundsrose | Str, 2xV, 60-100 |
| | Salweide | Str, 2xV, 60-100 |
| | Höllender | Str, 2xV, 60-100 |
| | Schneeball | Str, 2xV, 60-100 |

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden (ökologische Ausgleichsflächen)
Ausgleichsfläche 2.600 m² (Teilfläche Flur-Nr. 4 Gmkg. Cottenbach)
- Anlage eines Streubestrebens (Pflanzung von Hochstämmen) auf extensiver Wiese, 1. Mahd nach dem 15.06. und 2. mahd im Herbst, jeweils mit Mälgutabfuhr.

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- bestehende Wasserleitung
- bestehender Schmutzwasserkanal
- bestehender Regenwasserkanal
- geplante Wasserleitung
- geplanter Schmutzwasserkanal
- geplanter Regenwasserkanal

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Parzellierungsvorschlag
- Regenrückhaltebecken als offenes Erdbecken
- Biotope
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- Bebauungsvorschlag

Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschosse
Dachneigung

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

Dachform:

SD, Satteldach, Dachneigung 38 bis 48 Grad.
WD, Walmdach, Dachneigung 10 bis 25 Grad (ohne Kniestock)
PD, Pulldach, Dachneigung 10 bis 25 Grad (ohne Kniestock)
Der Dachbestand darf am Ortsgang max 0,50 m und an der Traufe max. 1,00 m betragen.

Dacheindeckung:

Bedachungsmaterialien: Tonziegel, Betondecksteine
Farbe: rot, schwarz, anthrazit, grau

Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern zulässig und müssen mind. einen Abstand von 2,00 m zu den Giebel aufweisen.
Zulässig sind Giebel-, Satteldach- und Schieppagaben.
Länge der Dachgauben max. 1/2 der Dachlänge sind zulässig.

Kniestock:

SD, Kniestock max. 1,25 m zulässig, gemessen von OK-Rohdecke bis UK-Pfette.
WD, kein Kniestock zulässig.

Firststrichung:

Hauptfirststrichung, gemäts Pfeildarstellung
ohne Pfeildarstellung ist die Hauptfirststrichung frei wählbar.

Höhenlage:

Der Erdgeschloßfußboden darf max. 50 cm über der Erschließungsstraße, gemessen am Schnittpunkt beiseite Grundstücksgrenze/öffentliche Verkehrsfläche, liegen.
Aufgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu max. 2,0 m zulässig.
Die Bepflanzung ist zu den Nachbargrundstücken flach zu verzielen.
(mind. 2 m von der Grundstücksgrenze)

Garagen und Nebengebäude:

Die Garagen und Nebengebäude sind den Nachbargaragen bzw. Nebengebäude in Dachneigung, Material und Farbe anzupassen. Garagen müssen einen Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 5,00 m haben. Die Regelungen des Art. 6 Abs. 7 der BayBO (Grenzgaragen) sind zu beachten.
Soweit bauliche Anlagen nach Art. 6, Abs. 7 BayBO zulässig wären, sind sie auch außerhalb des Bauzonenbereichs zulässig.

Festsetzungen zu den Garagen und Stellplätzen:
Für Wohngebäude und Einfamilienhäuser sind je Wohnfläche/Wohnheit folgende Stellplatzflächen vorzusehen:
- bis 80 m² Wohnfläche je Wohnheit 1 Stellplatz
- bis 120 m² Wohnfläche je Wohnheit 2 Stellplatz
- über 120 m² Wohnfläche je Wohnheit 3 Stellplatz

Fassadengestaltung:

Putzfassaden und Holzverkleidungen, helle und hellgraue Töne sowie Pastellfarben sind zulässig.

Einfriedigungen:

Sind Einfriedigungen vorgesehn, so sind diese entlang von öffentlichen Verkehrsflächen mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. An der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind diese bis max. 1,20 m zulässig. Eine Einfriedigung als lebende Hecke aus heimischen Sträuchern/Gehölzen ist möglich - Laubbäume sind empfohlen. Palmen, Cabonien oder geschlossene Sichtschutzkonstruktionen sind nicht zulässig.

Vorgärten:

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Vollversiegelung der Vorgärten oder sogenannter Kies- oder Schottergärten sind nicht zulässig. Vorgartenflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Straßenbegrenzungslinie liegenden Grünflächen sind als Grünflächen zu bezeichnen. Grünflächen sind zu bepflanzen. Grünflächen sind zu bepflanzen. Grünflächen sind zu bepflanzen. Grünflächen sind zu bepflanzen.

Reduzierung der Bodenversiegelung:

Die Bodenversiegelung ist, damit eine Grundwasserneubildung gefördert wird, auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken. Alle Grundstückszufahrten, Pkw-Stellplätze, Wege und Terrassen sind als wasserdurchlässige Oberflächen auszuführen, z. B. Sickerpflaster, Betonpflaster mit großen Fugenanteilen, Rasengittersteine oder -waben, Kleinformatiges Natursteinpflaster mit Spaltfüllen, wassergebundene Decke.

Solaranlagen:

Solarenergetische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zur Wärme- und/oder Stromerzeugung (Photovoltaik) sind zulässig vorzusehen. Es sind auf mind. 50 % der geeigneten Dachflächen der möglichen Hauptgebäude solarenergetische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu installieren. Solaranlagen sind so zu installieren, dass sie nicht auf Dachflächen, die nach Süden und nach Westen ausgerichtet sind.

Regenwasserzisternen:

Der Einbau von Zisternen für die Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung wird verbindlich vorgeschrieben. Je Bauzonalie ist eine Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße von 4,0 Kubikmeter zu errichten.

B SONSTIGE HINWEISE

2. Rettungsweg:
Bei Mehrfamilienhäusern im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster direkt anliegend sein. Eine Befliegung mit Bäumen oder hohen Strukturen ist nicht statthaft.

VERFAHRENSVERWERKE

Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Heinersreuth beschloss in seiner Sitzung am in der Sitzung am die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Baugbiet "Cottenbach West II". Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung:

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Der Vorentwurf des qualifizierten Bebauungsplanes für das Baugbiet "Cottenbach West II" hat den Bürgerbeteiligung von bis im Rathaus der Gemeinde Heinersreuth ausgedrückt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom in der Zeit vom bis an der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplan in der Fassung vom für das Baugbiet "Cottenbach West II" der Gemeinde Heinersreuth beteiligt und angehört.

Öffentliche Auslegung:

Mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Heinersreuth vom wurde nach Ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am der Entwurf der qualifizierten Bebauungsplan für das Baugbiet "Cottenbach West II" im Rathaus der Gemeinde Heinersreuth mit dem Hinweis dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem Mann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluß:

Die Gemeinde Heinersreuth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Baugbiet "Cottenbach West II" in der Fassung vom beschlossen.

Bekanntmachung/Inkrafttreten:

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Gemeinde Heinersreuth öffentlich ausgelegt wird. Der Bebauungsplan für das Baugbiet "Cottenbach West II" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten ist.

Heinersreuth, den

Gemeinde Heinersreuth
Smone Kirschner
Erste Bürgermeisterin

(Ortsratsiegel)



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
BAUGBIET "COTTENBACH - WEST II"

PROJEKT: ENTWURF
MAßSTAB: 1 : 1000
PLANNUMMER: APRIL 2021

INGENIEUR - TEAM
GEBHARDT - HAHN GMBH
VERKEHRSWEISE: 90448 BAYREUTH
TEL: 0921/902899-0 FAX: 0921/902899-9 E-MAIL: INGENIEUR@INGENIEURTEAM.GB
INGENIEURTEAM
ENTWURFSBEREICH: DATUM: 20.03.2021 NAME: GEB. PLN.